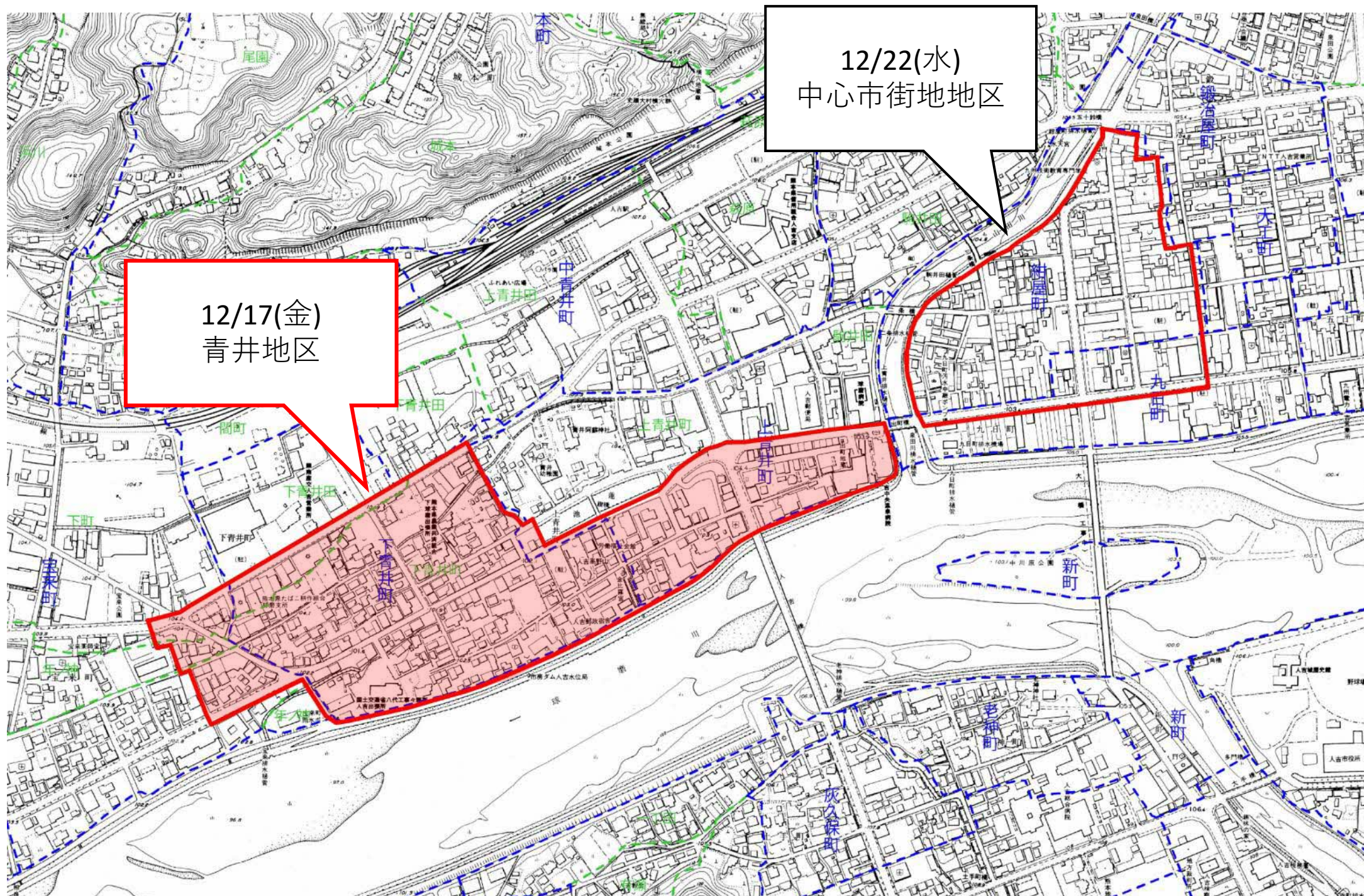


人吉市復興まちづくり 第2回事業計画検討会 (青井地区) 資料

令和3年12月17日(金)

- 【資料1】被災市街地復興推進地域の概要と本日の説明会の趣旨
- 【資料2】青井地区(被災市街地復興推進地域)整備の基本的な考え方
- 【資料3】道路・公園等の整備方針(案)
- 【資料4】土地利用計画(案)
- 【資料5】事業手法および事業区域(案)
- 【資料6】今後の進め方

■被災市街地復興推進地域の概要



- ・令和2年7月豪雨により被害を受けた青井地区、中心市街地地区では、安全で災害に強いまちづくりを推進するため、令和3年7月21日に被災市街地復興推進地域(約21ヘクタール)を都市計画決定しました。
- ・当該地域では、土地の形質の変更、建物の新築などを行おうとする場合、建築確認手続きなどとは別に、人吉市長の許可が必要となります。
- ・建築制限が令和4年7月3日をもって指定が解除されます。



■本日の説明会の趣旨

復興まちづくり計画や戸別訪問の結果等を踏まえ、被災市街地復興推進地域の道路や公園等の基盤整備の方針（案）事業手法（案）及び今後の進め方について説明を行います。

① 青井地区の復興まちづくり計画の概要

～地区全体の復興まちづくりの方向性～

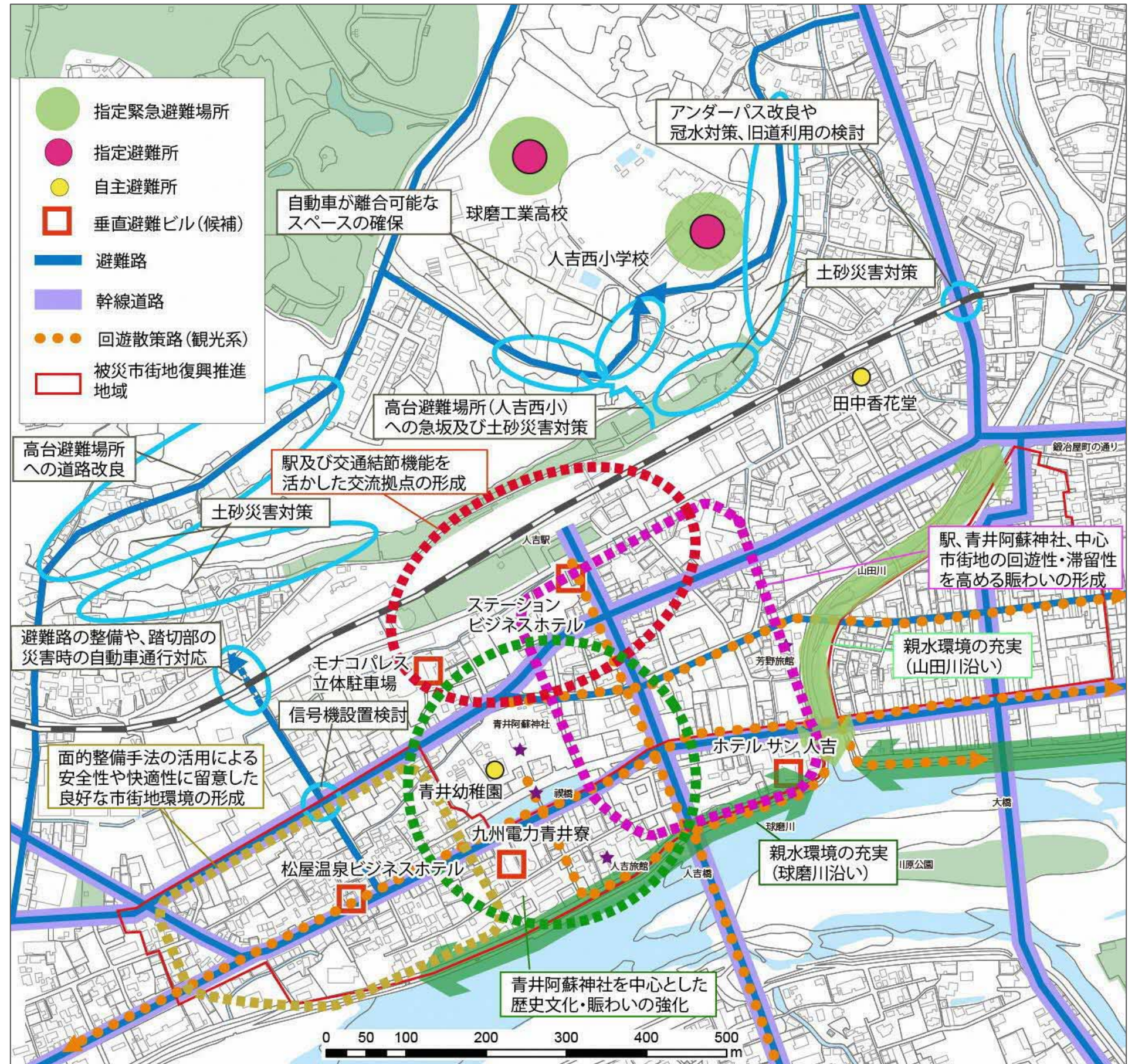
※これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、復興まちづくり計画です。 具体的取り組み内容は、決定事項ではなく今後の関係者調整含めた具体化への精査・検討が必要です。

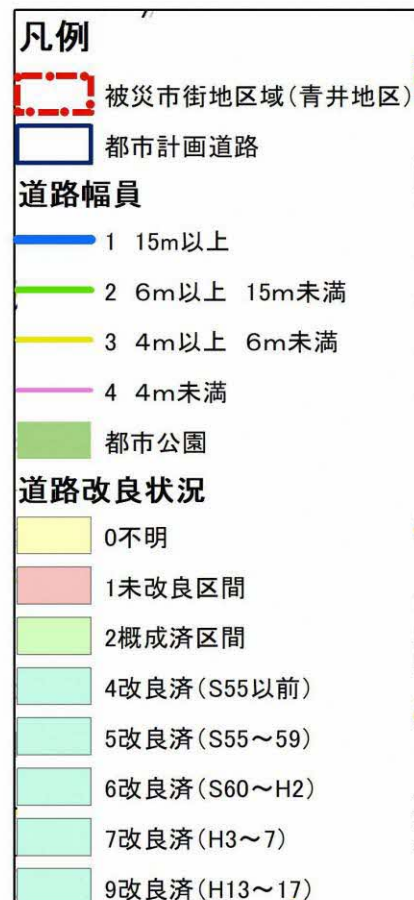
青井地区の将来像(復興まちづくりの目標)

青井阿蘇神社を中心とした 歴史文化・賑わいの形成

- 青井阿蘇神社を核として、
多彩な歴史文化・自然を楽しめる賑わいあるまちづくり
- 暮らしの安心やコミュニティを協働で育むまちづくり
- まちなかの利便性を活かし、
快適な市街地環境を育むまちづくり

＜青井地区の将来イメージ例＞





幹線道路(国道445号)が未改良

歩行空間等の充実や、周辺資源を連携するにぎわい・交流・連携軸の強化、地域の安全性向上に資する幹線道路軸の強化が望まれる

幅員4m以上の道路が少ない

生活基盤や防災面(避難・消防活動など)に留意した道路整備水準の向上が望まれる地区

再建に際して接道上の課題が想定される

未接道敷地や4m未満の狭あいな道路に接する敷地が多く、道路整備による宅地利用の増進が望まれる地区



※上記課題図は、道路幅員(区間毎の平均幅員)、都市計画道路の整備状況、接道状況等を踏まえ検討・整理したものです。

復興まちづくり計画におけるまちなかランドデザイン

- 中心市街地、青井地区、麓・老神地区は、人吉市の中心地（まちなか）を形成しており、特色ある歴史文化資源等を有しています。
- 人吉の大きな魅力である相良700年の歴史とともに育んできた『多様な文化』や、『美しい球磨川・盆地』の豊かな自然を活かしつつ、来訪者含めた賑わい形成や、水害を乗り越え『安全・安心』な暮らし方につなげていくような、『持続可能な地域づくり』に取り組んでいきます。
- 各地区の特性を最大限に活かしつつ、人吉らしさを発信する集客拠点『3つの杜』の形成と回遊促進を図り、連携して中心地全体の活性化につながるような復興まちづくりを推進していきます。

3つの柱

- ①安全・安心とともにある復興
- ②多様な文化とともにある復興
- ③美しい球磨川・盆地とともにある復興

3つの杜

青井の杜（古代中世）、城址の杜（中世近世）、復興未来の杜（現在から未来）

青井地区全体の将来像（復興まちづくりの目標）

青井阿蘇神社を中心とした歴史文化・賑わいの形成

- 青井阿蘇神社を核として、多彩な歴史文化・自然を楽しめる賑わいあるまちづくり
- 暮らしの安心やコミュニティを協働で育むまちづくり
- まちなかの利便性を活かし、快適な市街地環境を育むまちづくり

青井地区の現状・課題

- ①避難路、避難地の確保
 - ・避難路となる道路が不足
 - ・避難地となる公園が不足
- ②緊急輸送道路の改良
 - ・未改良区間の拡幅による機能強化
- ③未接道敷地の解消
 - ・接道要件を満たさず建替えが困難
- ④住宅地の安全性向上
 - ・浸水・地震・火災等に対する安全性向上

整備すべき主な機能

災害に強いまちづくりに向けて	復興まちづくりへの効果拡大
○指定避難所への避難ルートとなる骨格道路の整備（国道445号の整備と歩行者空間の充実） ○骨格道路への主な避難ルートとなる区画道路の整備 ○一時避難場所となる公園等の整備 ・水害・地震・火災等に対する一時避難場所となる公園 ・垂直避難ビルの指定拡大 ○浸水に強い建物の立地誘導 ・垂直避難可能な建築物の立地誘導	➤ 3つの杜との連携軸の強化により、賑わい・交流としての回遊性が高まり、中心地全体の活性化が見込まれます ➤ 良好な市街地の形成により宅地利用が増進されます ➤ 青井阿蘇神社周辺の賑わい環境の整備（参道、広場、観光交流拠点街区整備等）による観光拠点としての賑わい形成が見込まれます

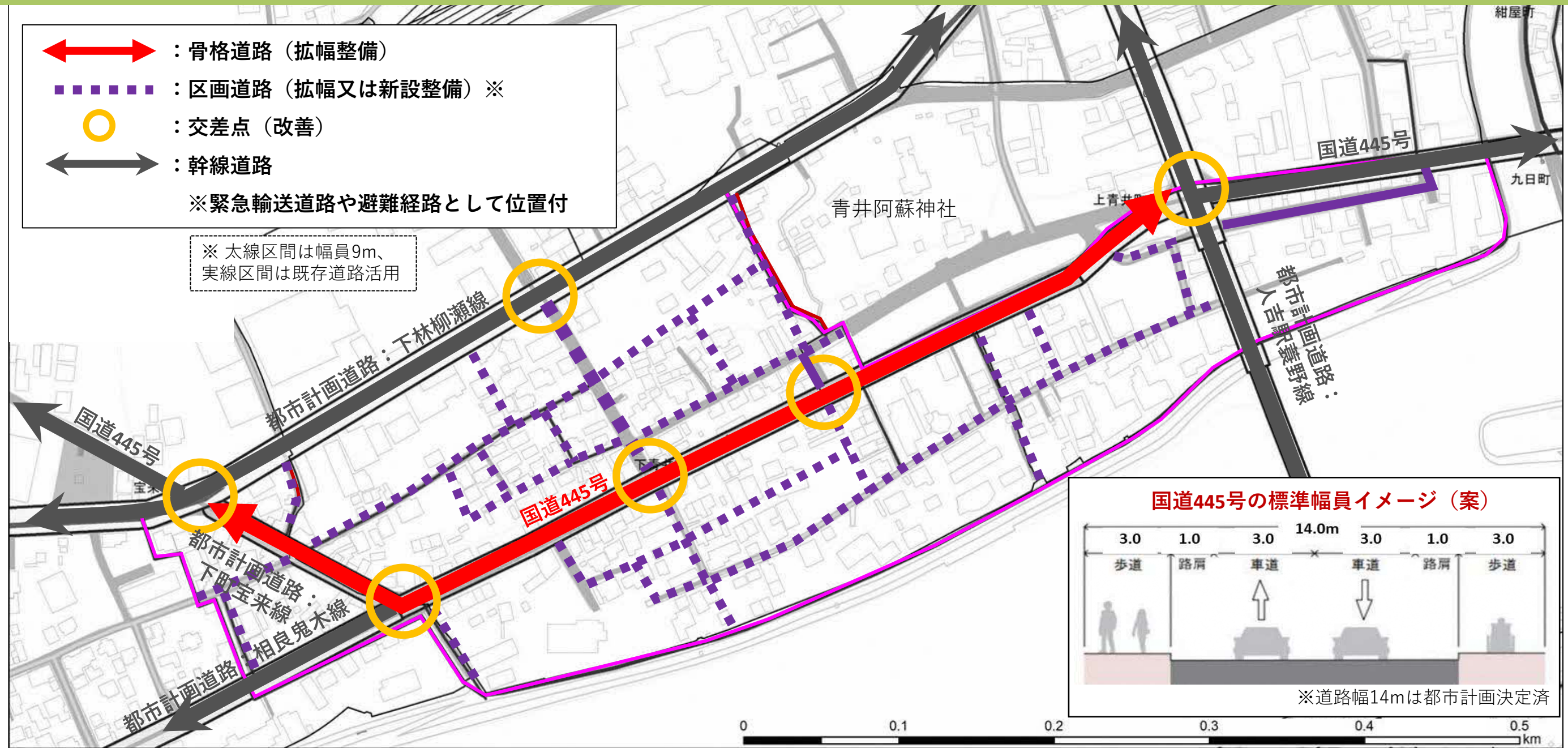
青井地区の水害対策上の課題

- 流域治水プロジェクトの取り組み効果が十分に発揮されるまでには一定の期間を要することを踏まえたうえで、早期再建・復興を図る必要性
- 災害に強いまちづくりの推進
 - ・命を守る避難方法の見直し
 - ・防災性の高い建て方の誘導
 - ・災害に負けないまちづくり（防災まちづくり）

実現に向けた方針、事業手法の考え方

- ①地権者意向の把握と反映（現地・近接地再建、地区内移転、土地売却ニーズ等の把握）
- ②基盤整備等に資する有効な整備手法（区画整理、地区計画等）の活用
- ③スピード感のある暮らし・生業再建支援と復興の実現

① 幹線道路、区画道路の整備方針(案)

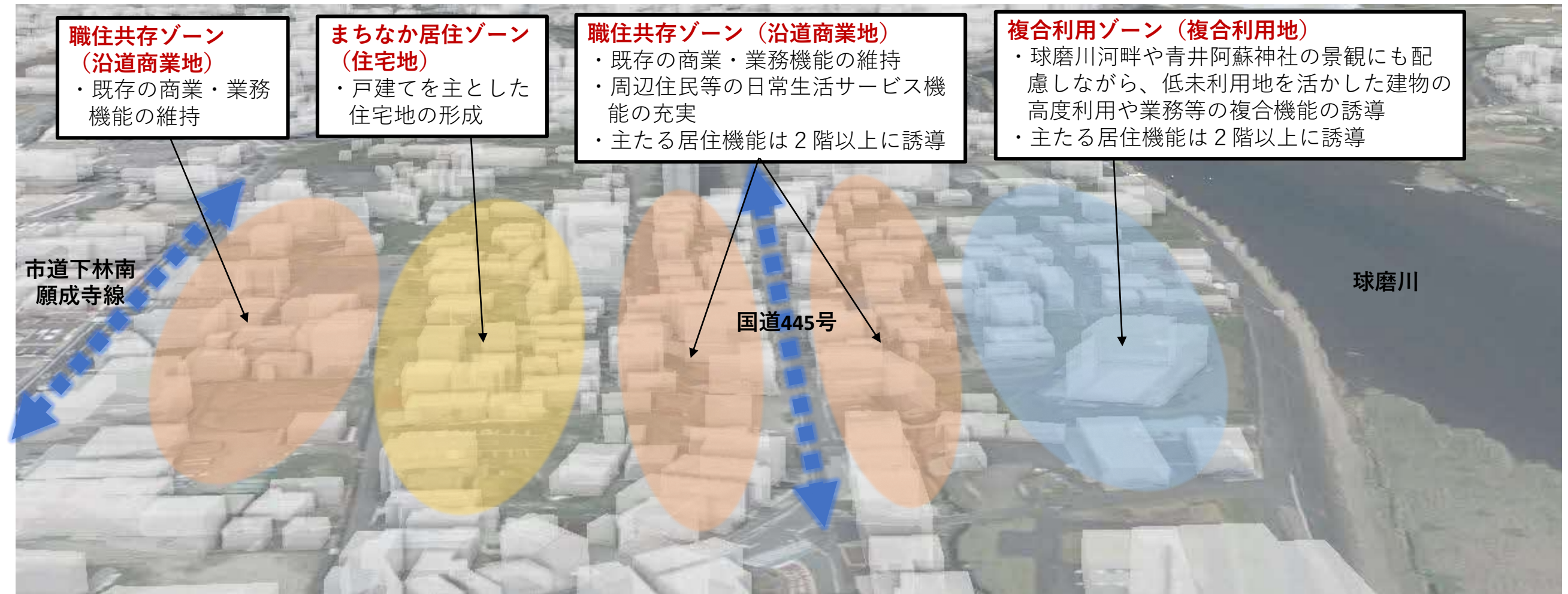


< 国道445号の整備方針 > ※都市計画道路 相良鬼木線、都市計画道路 下町宝来線

- 緊急輸送道路及び主な避難経路となる骨格道路として整備を行います。
- 拡幅整備の内容は、**車道2車線(幅3m)**で両側に**路肩(幅1m)**及び**歩道(幅3m)**で構成した**全幅14m**の道路拡幅整備とします。
- 幹線道路(下林柳瀬線等)等の**既存幹線道路との連携**により、**防災や救急活動等の機能性の向上**を図ります。

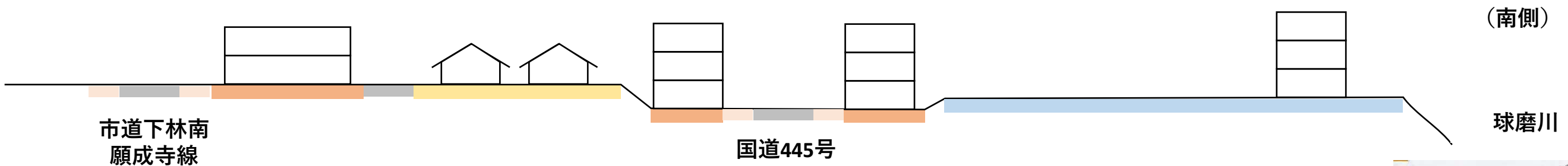
< 区画道路の整備方針 >

- 区画道路は、**標準幅員6m**として、既存道路の拡幅や必要な道路整備を行います。
- 主な避難経路との**円滑なアクセス**できる**避難路**として整備を図ります。
- 区画道路の整備と併せ、**未接道敷地への道路配置により建築・再建ができる**よう接道条件を満たす整備を行います。
- 円滑な交通処理のため、必要に応じて幹線道路と区画道路の**交差部の改善**を行います。
- 区画道路内の**通過交通の抑制**や**回遊環境の充実**を図るため、必要に応じて**歩行者優先の道路**を検討します。



(北側)

(南側)

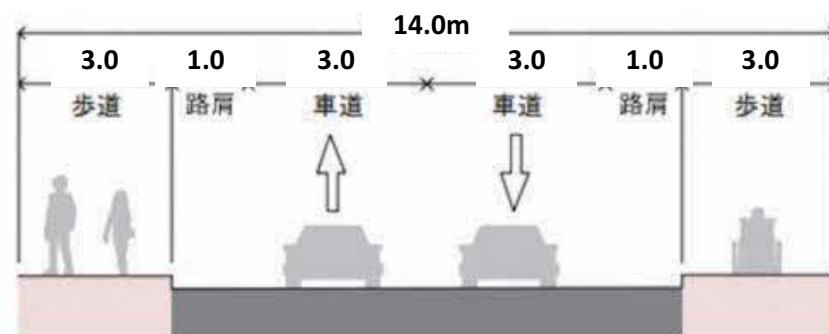


戸建て住宅地のイメージ (例) (区画整理など)

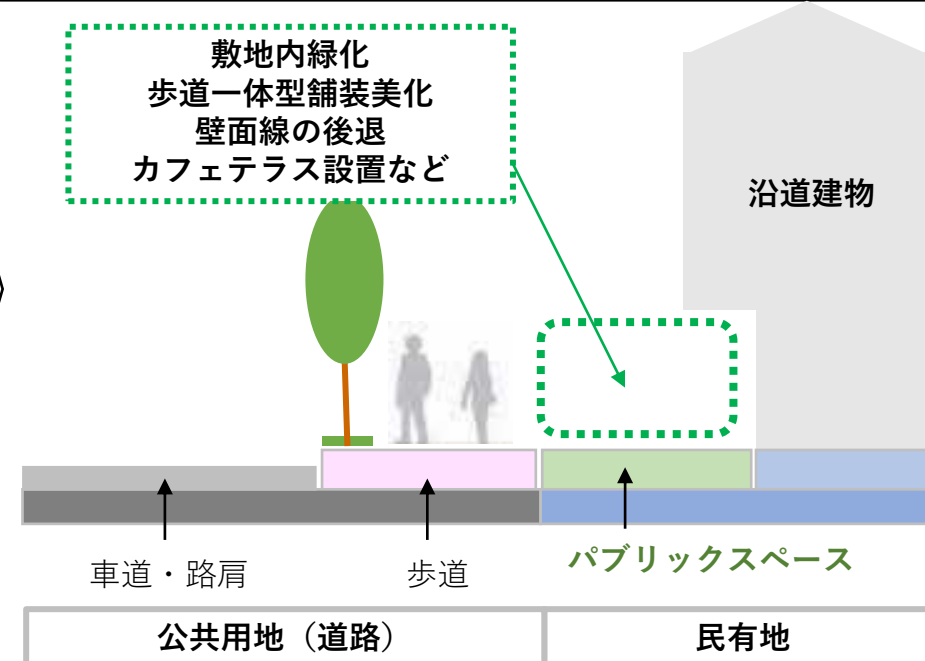


基盤と一体となった建物の整備
※大阪府HP

国道445号の標準幅員イメージ (案)



歩道と一体となった良好なまちなみ環境形成イメージ (例)



まちなみの修景整備
(歩道と一体となったファサードの美化)



まちの賑わいの演出
(オープンカフェ、緑化など)

青井地区の将来像(復興まちづくりの目標)

青井阿蘇神社を中心とした 歴史文化・賑わいの形成

- 青井阿蘇神社を核として、多彩な歴史文化・自然を楽しめる賑わいあるまちづくり
- 暮らしの安心やコミュニティを協働で育むまちづくり
- まちなかの利便性を活かし、快適な市街地環境を育むまちづくり

青井阿蘇神社の歴史的背景

- 青井阿蘇神社～蓮池～参道～球磨川の歴史的な深いつながりと眺望
- 人吉おくんち祭りは古来は蓮池を巡る祭り
- 青井馬場・桜の馬場は昔からの街道の拠点

参道・門前町に必要な機能

青井阿蘇神社
と球磨川を
結ぶ参道

おくんち祭り
をはじめとし
た祝祭空間と
しての多目的
イベント広場

門前町として
の賑わいを創
出する商業・
観光・交流拠
点施設

配置イメージ

※ 川沿いの部分など土地所有者意向を踏まえ、範囲は精査・見直しの可能性あり

◆公園・広場

- ・多目的イベント広場
(おくんち祭り等の滞留拠点、商業・交流等の各種イベントの開催)
- ・芝生・緑地空間+歴史的修景整備
- ・防災かまどベンチ、マンホールトイレ、雨水地下貯留浸透施設 など



事例イメージ：大阪天王寺公園 てんしば

◆商業・観光・交流拠点施設

- ・土産物等の店舗+飲食店
- ・多目的交流施設(カフェ、観光+防災情報発信、一時避難スペース、防災倉庫)
- ・観光バス乗降スペース(国道沿いのバスベイ) など



事例イメージ：熊本城 城彩苑桜の馬場

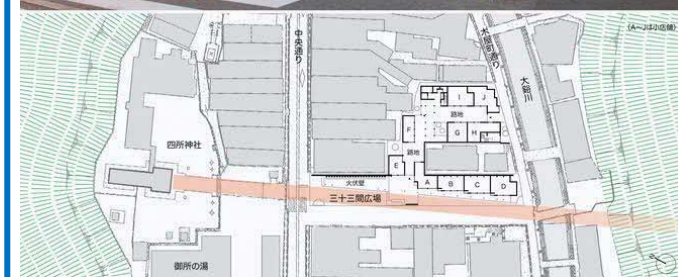


「球磨絵図」にみる参道と船の発着場
出典：人吉市教育委員会



◆参道（歩行者専用道路）

- ・球磨川と結ぶ石畳の歩行空間
- ・沿道の公園や交流施設等と一体となった歴史文化を感じる景観形成
- ・球磨川や青井阿蘇神社への眺望の確保(川沿いの散策路への誘導) など



事例イメージ：城崎温泉 木屋町小路

青井阿蘇神社

※商業・観光・交流拠点施設は、官民連携による整備方向について今後の検討・調整が必要

① 地区内の土地所有者等の再建・土地活用等の意向（途中集計結果）

◆戸別訪問（11月以降実施中）に基づく青井地区内の土地所有者等の意向（所有者数ベースの集計結果）について

1）訪問状況（12/7時点）

・戸別訪問対象件数・全225件に対する
訪問済みの割合は69.3%（未訪問は69件）

戸別訪問対象		戸別訪問済数		割合
全数	225件	全数	156件	69.3%
うち県内	187件	うち県内	154件	82.4%
うち県外	38件	うち県外	2件	5.3%

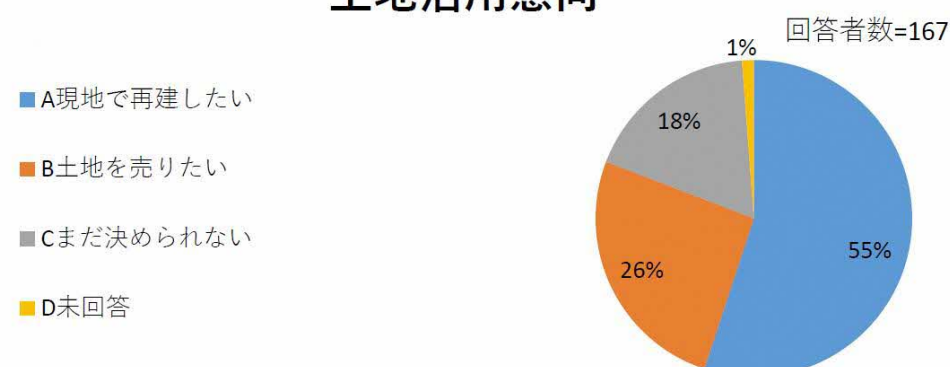
2）土地の活用意向（12/7時点）

①住まいの再建意向について
・現地での住まいの再建意向は、回答者の65%

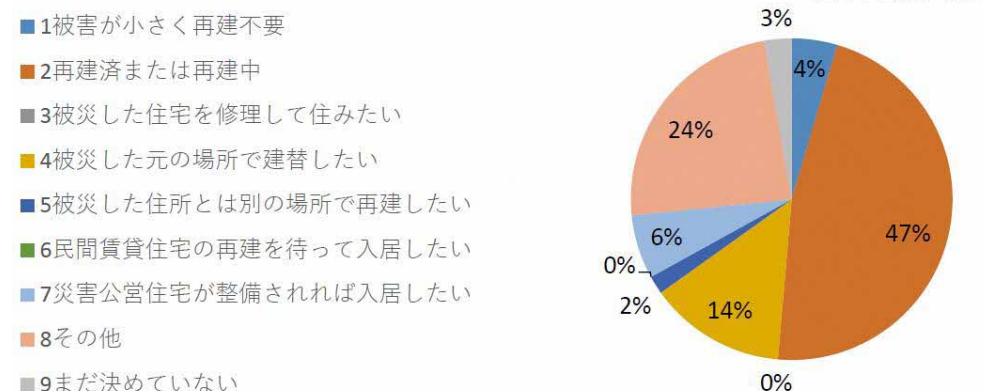
②店舗等の再建意向について
・現地での店舗等の再建意向は、回答者の89%

②土地の売却意向について
・土地の活用意向は、回答者の55%
・土地の売却意向は、回答者の26%

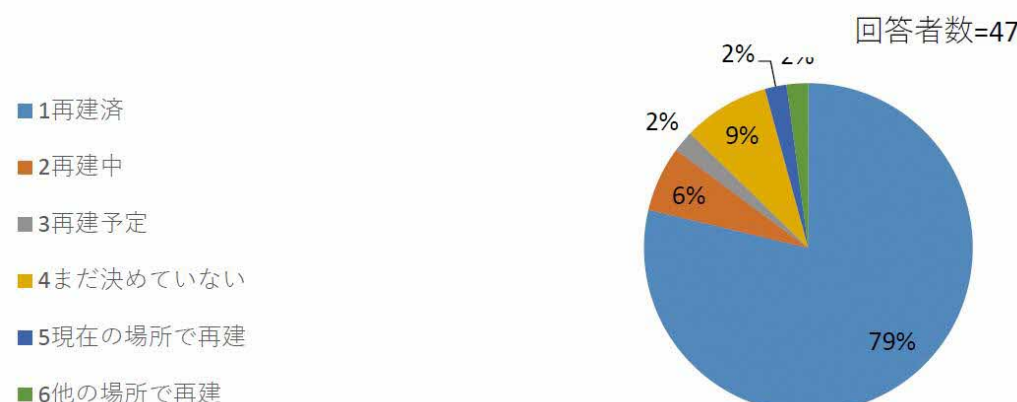
土地活用意向



住まいの再建意向



店舗等の再建意向



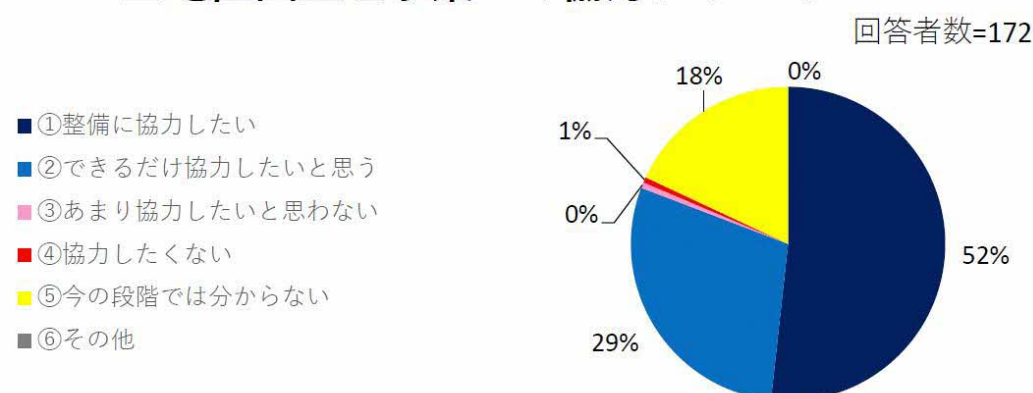
○現地での再建意向に十分留意した事業の方向が望めます。特に、**公共施設整備後の残地における再建や、幹線道路沿道で継続的に店舗等の再建意向について十分に留意すべき**と考えます。

○土地の売却意向については、**公共施設用地や早期生活再建用地としての活用が望まれるとともに、特に区画整理においては、円滑な宅地の換地や減歩率緩和にも資することから、売却意向のある土地を事業区域に含めることが望まれます。**

3）土地区画整理事業や地区計画に対する意向（12/8時点）

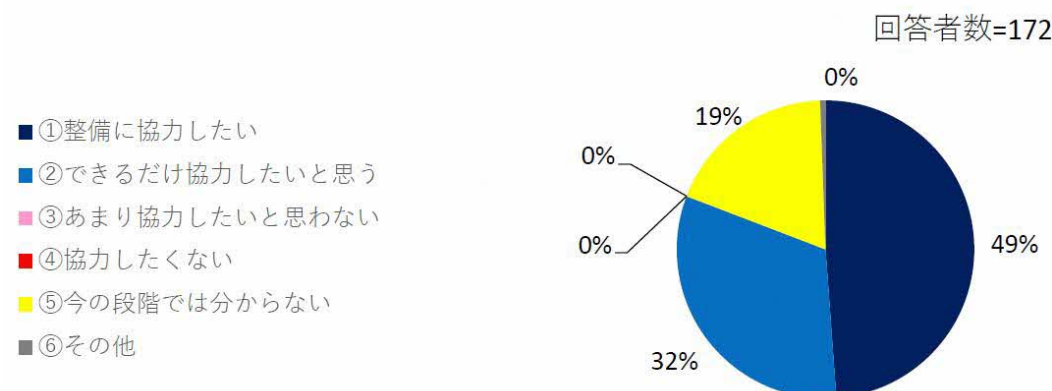
①土地区画整理事業について
・「協力したくない」は1%。
・「整備に協力したい」「できるだけ協力したいと思う」は81%

土地区画整理事業への協力について



②地区計画について
・「協力したくない」は無し
・「整備に協力したい」「できるだけ協力したいと思う」は81%。

地区計画への協力について



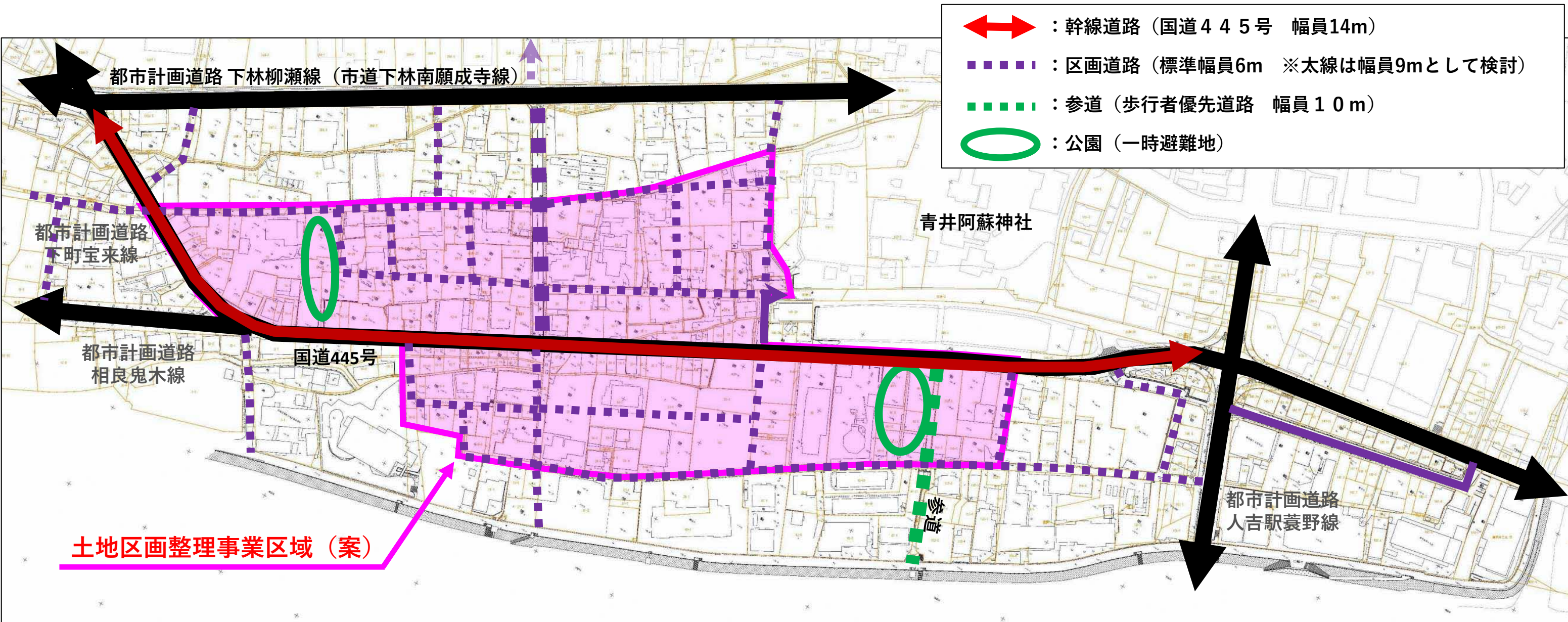
○土地区画整理事業や地区計画への協力意向が高く、多くの方が両方の手法について肯定的に捉えられているものと考えます。

◆土地区画整理事業の適用区域(案)

- ・土地所有者意向、導入効果等を踏まえ、土地区画整理事業により基盤整備を図る区域(案)を下図のように設定します。(区域面積:概ね5ha)
- ・区域や手法は、今後の地元対話(第2回事業検討会、関係土地所有者への戸別ヒアリング等)を踏まえ、必要に応じて見直しをしていきます。

◆適用区域選定(区画整理で基盤整備することが有効な地区)の考え方

- ①道路整備後に活用しにくい狭小な残地が多く発生する地区、特に現地再建意向が高い地区は、継続的な再建支援のため区画整理区域に極力含めます。
- ②早期住宅再建用地や公共施設用地としての活用がある売却希望地が多い地区を区画整理区域に極力含めます。
- ③青井阿蘇神社に近接し国道整備と一体となった門前町の観光交流拠点街区の形成に有効な地区(特に参道周辺)は、商業・観光等施設や公園等の集約化に有効な区画整理の区域に含めます。
- ④事業区域としては、極力地形・地物等の境界線により区域界を設定します。



◆土地区画整理事業区域外における事業手法 (案)

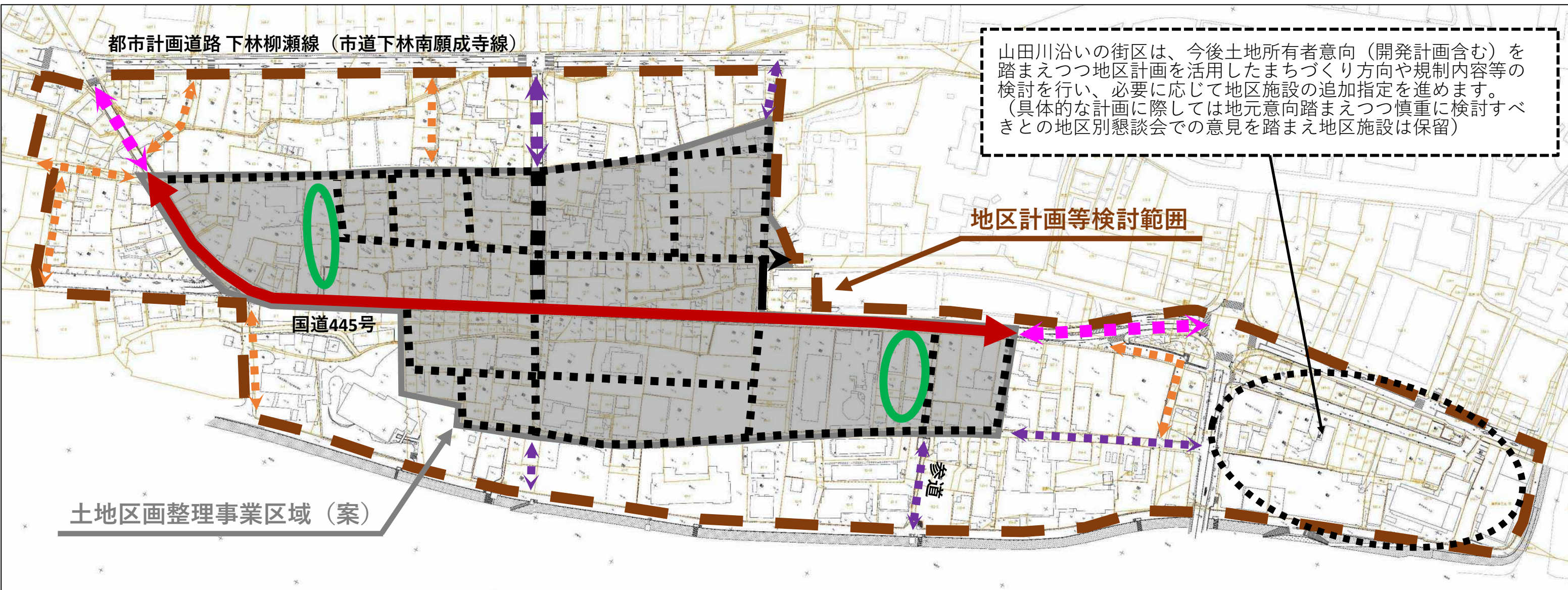
- ・土地区画整理事業を適用しない区域においても、必要な道路等の基盤整備を図りつつ、地区内の生業・生活再建等を推進していくため、道路等の公共施設の配置や必要なまちづくりのルールを定める地区計画手法の適用を目指します。
- ・具体的な内容は、今後の地元対話（第2回事業検討会、関係土地所有者への戸別ヒアリング等）を踏まえ、検討・調整していきます。

◆地区計画の方針

- ・地区施設の整備の担保、安全性向上に資する土地利用・建て方のルールづくり等に資する地区計画について、被災市街地復興推進地域内全域での適用を目指します。
- ・具体的な整備方針（地区計画の目標や方針、指定する区域）や地区整備計画の内容（道路等の公共施設の配置、建築物等の規制内容など）は、土地所有者意向踏まえ今後検討を進め、合意形成に至った地区から計画決定していく方針とします。
- ・規制メニュー（例）としては、地区施設（道路、公園）の配置、建物の用途や高さの規制、壁面の位置、デザイン・生垣化等が想定されますが、土地所有者等の意向を踏まえ、必要な事項を指定していきます。

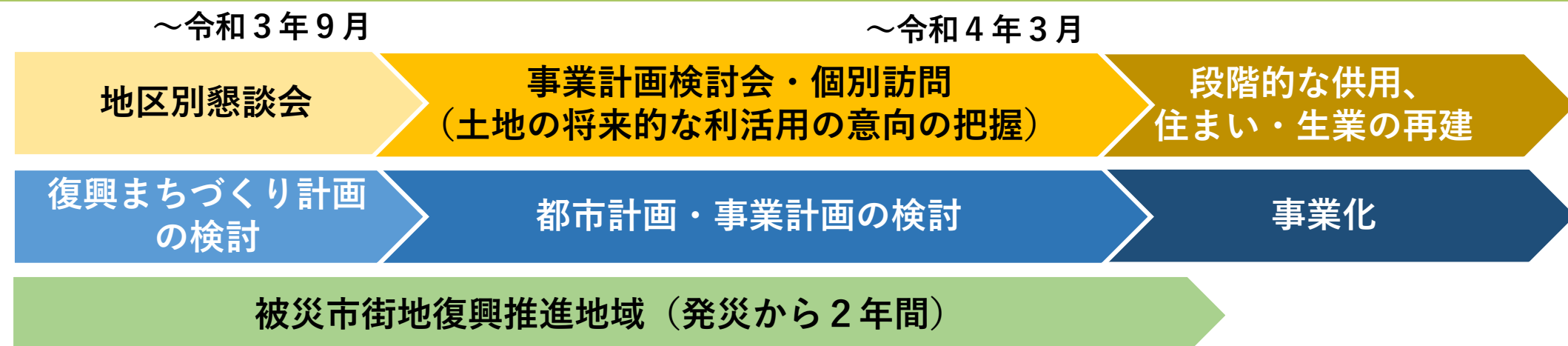
<土地区画整理事業区域外における道路整備手法>

- ◀ ■ ■ ■ ■ ▶ : 用地買収 → 用地買収事業（道路事業）で整備
- ◀ ■ ■ ■ ■ ▶ : 地区計画+用地買収 → 区画道路を地区計画で地区施設指定し、都市防災総合推進事業等（直接買収）で整備
- ◀ ■ ■ ■ ■ ▶ : 地区計画 → 区画道路を地区計画で地区施設指定。道路整備は建替時にあわせて



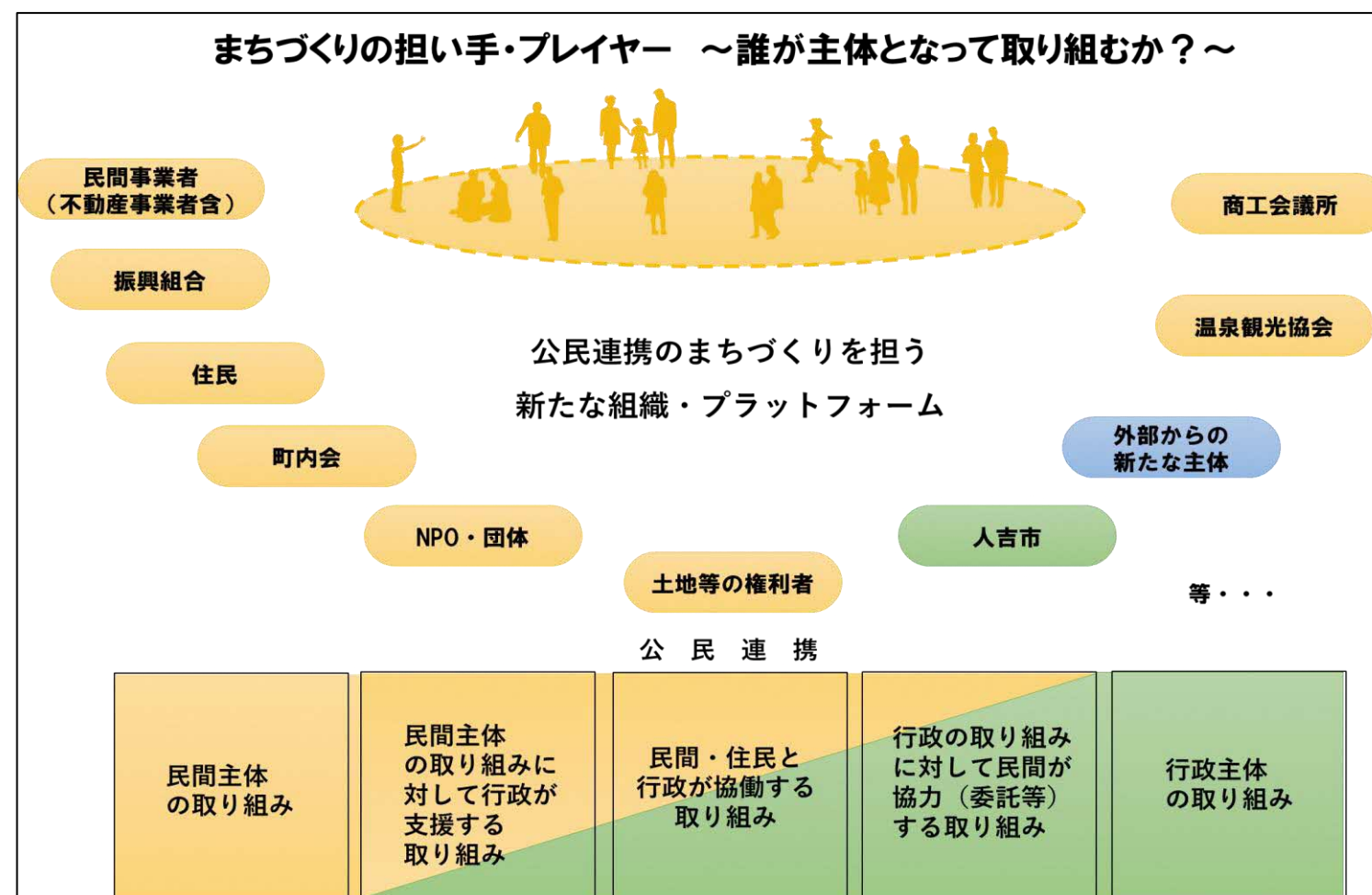
1. 青井地区(被災市街地復興推進地域)の進め方

- 事業計画検討会および個別訪問を行い、事業内容の説明や皆様の意向確認を進め、土地利用や基盤整備の計画、事業手法・事業区域の方針を決め、今年度末を目途に、都市計画の決定を目指します。
- 並行して事業化を進め、段階的な供用（住まい・生業の再建）を図りつつ、できる限り速やかな事業完了を目指します。



2. 官民の役割とパートナーシップ

- 本計画（案）の実現に向けては、地域住民、地域事業者、行政が連携・協働し、それぞれの役割を果たしていく中で、波及効果の高い復興まちづくりに取り組んでいきます。
- 特に、未来につながる持続可能な地域づくりを進めていくためには、道路・公園等の公共施設が整備されるだけでなく、まちを構成する民有地も含めて、もっと、住みたい、働きたい、訪れて楽しみたいと思えるような、魅力ある環境形成をハード・ソフト両面から一層進めていくことが重要と考えます。
- このため、地区の特性や住民等のアイデアを活かしつつ、良好なまちづくりのためのルールづくりや、住民が主体となった具体的なまちづくり事業や活動を進めていくような、各地区単位での協議組織の強化と具体的なアクションづくりを目指します。



3. 計画実現に向けたヒアリング等への協力をお願い

被災市街地復興推進地域でのスピードのあるまちづくりを実現するため、以下の点について、住民の皆さまに積極的なご協力やご参加をお願いします。

➤ 土地区画整理事業区域内で土地を所有されている皆さまへの戸別訪問（ヒアリング）

※本計画（案）における事業手法（土地区画整理事業、地区計画等）や道路や公園等の整備方針に対するより具体的な意向把握

➤ 地区計画等に関する事業計画検討会の開催

※地区計画や門前町整備等について、必要に応じて検討